

Modelo detallado de un contrato

(en su caso--> Este documento forma parte del contrato de arrendamiento núm. _____ firmado en esta misma fecha)

En _____(ciudad)___ a ___de _____ de 20__

REUNIDOS

De una parte Don/ña _____, con NIF _____, mayor de edad, (Si el piso es de más de un propietario, hay que detallar todos los propietarios) como propietario, citado(s) también en lo sucesivo como 'arrendador' del presente contrato

Y de otra parte

Don/ña _____, con NIF _____, mayor de edad, citado también en lo sucesivo como 'arrendatario'

INTERVIENEN

en su propio nombre y derecho, reconociéndose mutua y recíprocamente plena capacidad jurídica para otorgar el presente contrato de arrendamiento, y tal efecto

EXPONEN

I.- Que Don _____, es propietario del piso sito en la ciudad de _____, calle _____, núm. ____, puerta ____, piso ____

II.- La expresada vivienda (se encuentra totalmente equipada->si es ese el caso) y está provista de los elementos necesarios para vivir, y que siendo voluntad de las partes el proceder al arrendamiento del citado piso, lo llevan a efecto de acuerdo con las siguientes

CONDICIONES PARTICULARES

PRIMERA.- La vivienda se entrega en perfectas condiciones, con normal funcionamiento de todos los servicios inherentes al mismo, tales como instalaciones de agua, luz, etc. El arrendatario declara conocer y aceptar el estado de la vivienda, recibéndola en perfecto estado de conservación y con plena habitabilidad e idoneidad para servir al destino de vivienda. Se excluye la posibilidad de instalar en ella, o en parte de ella, comercio, industria, despacho profesional, oficina, hospedaje, o cualquier otra actividad distinta del fin para el cual se arrienda.

Se pacta que el importe del arrendamiento será de _____, EUROS (_____) anuales, pagaderos por meses anticipados, antes del día 5 de cada mes (por ejemplo), a razón de _____, euros mensuales. El justificante de ingreso en la cuenta bancaria de la arrendadora, constituirá título suficiente para acreditar el pago de la renta pactada (si así se prefiere).

SEGUNDA.- El plazo de duración de este contrato será de un año, a contar desde el día de la firma del mismo, pudiéndose prorrogar anualmente, teniendo la obligación el arrendatario de avisar con un mes de antelación al vencimiento del mismo, de su deseo de darlo por rescindido.

Caso de que el arrendatario quisiera rescindirlo antes del término de cualquiera de las anualidades, deberá indemnizar al arrendador con una mensualidad. Todo ello sin perjuicio de las excepciones que marca la ley.

Finalizada la duración pactada, y sus posibles prórrogas, el arrendatario deberá abandonar el inmueble, dejándolo en el mismo estado que tenía cuando la ocupó.

TERCERA.- Para que proceda la prórroga citada en el párrafo anterior, será requisito indispensable que el pago de la renta se haya venido produciendo de forma continuada durante todo el periodo arrendaticio. En el caso contrario, la parte arrendadora podrá denegar la prórroga a la parte arrendataria, produciéndose, en consecuencia, la extinción del contrato.

CUARTA.- La renta convenida se actualizará al vencimiento de cada anualidad de vigencia del contrato, (en función de las variaciones experimentadas por el Índice de Precios al Consumo, Subgrupo de Alquileres-->*por ejemplo*), tomándose como mes de referencia, el índice que se publique correspondiente a finales del mes de _____ y del mismo mes del año anterior.

QUINTA.- Con independencia de la renta anteriormente pactada, la parte arrendataria se obliga a pagar, a quien corresponda, las cantidades que pudieran proceder por consumo de agua, energía eléctrica o cualquier otro servicio o suministro instalado o que se instale en el piso arrendado. A estos efectos, la parte arrendataria deberá poner a su nombre los contratos de estos suministros, siendo de su cuenta la conservación y reparación.

SEXTA.- La parte arrendadora (o la arrendataria) correrá con el pago de los Impuestos de Bienes Inmuebles, así como con los Gastos de la Comunidad de la escalera. Si por decisión de la Comunidad de Propietarios del inmueble donde está ubicada la vivienda, se tomara la decisión de hacer obras que supusieran una mejora y una revalorización de la vivienda, el arrendador podrá repercutir en el arrendatario y subir el importe de la renta, en los términos que permite la Ley.

SÉPTIMA.- El arrendatario no está facultado para ceder parcialmente o subarrendar el piso, pudiendo el arrendador, en tal caso rescindir el contrato

OCTAVA.- La parte arrendataria necesitará la autorización por escrito de la arrendadora para realizar cualquier obra o reforma en el piso, así como instalaciones que supongan perforación de las paredes o de los azulejos de las paredes, todo ello sin perjuicio de que las mismas afecten o dañen las estructuras existentes, y cuente con los permisos de las autoridades competentes, en caso de ser necesario. Las obras que se realicen serán todas por cuenta del arrendatario.

NOVENA.- A la firma del presente contrato, se establece la cantidad de _____, euros en concepto de fianza (*suele ascender a un mes de alquiler*), que el arrendatario entregará al arrendador, 'librando éste último un documento como recibo de la misma' (*o, en su lugar, por ejemplo, 'sirviendo el presente documento como recibo de la misma'*).

Dicha fianza le será devuelta al arrendatario a la terminación del presente contrato o a la resolución del mismo, contra devolución de las llaves por parte del arrendatario, sirviendo esta fianza, en su caso, para reponer los elementos del mobiliario e instalaciones estropeados, roturas de cualquier elemento, o adeudos por servicios o suministros pendientes de pago, así como todos aquellos casos que permita la ley para este caso.

DÉCIMA.- Los contratantes renuncian al fuero que les corresponde o puedan corresponderles en el futuro, y se someten para dilucidar o interpretar todas las cuestiones derivadas del presente contrato a la jurisdicción y competencia de los Tribunales y Juzgados de _____, con renuncia a los propios fueros, incluso el del domicilio. (*por supuesto, que esta cláusula es toda ella opcional*)

DUODÉCIMA.- La parte arrendataria ha visitado la vivienda objeto del presente contrato y reconoce que la misma responde a sus necesidades, obligándose a mantenerla y conservarla una vez entre en posesión de la misma. La arrendataria deberá poner en conocimiento de la arrendadora a la mayor brevedad posible la necesidad de ejecutar obras de conservación, para lo cual la arrendadora podrá acceder a la vivienda, así como a los técnicos que sean precisos. La parte arrendataria será responsable y asumirá las reparaciones o perjuicios que se produzcan en la finca arrendada, o a terceros, que sean consecuencia de su retraso en comunicar a la arrendadora la necesidad de realizar tales obras.

En este momento la arrendadora hace entrega de un juego de llaves de la vivienda (puerta de la casa y de la calle).

DECIMOTERCERA.- El arrendatario se compromete a cumplir lo dispuesto por los Estatutos y normas de funcionamiento interno de la Comunidad de Propietarios del edificio donde se encuentra la vivienda arrendada, que manifiesta conocer y aceptar.

DECIMOCUARTA.- El arrendatario será responsable tanto de sus propios actos, como de los que cometan los restantes ocupantes de la vivienda, aún siendo esto ocasionales.

Y para que conste, y en prueba de conformidad, firman el presente contrato, por duplicado y a un solo efecto, en la ciudad y fecha indicadas en el encabezamiento.

Fdo.: El arrendador

Fdo.: El arrendatario

RECIBO DE FIANZA

En ____ (ciudad) ____, a ____ de ____ de dos mil ____

Yo, _____, con NIF _____, he recibido la cantidad de _____ euros en concepto de la fianza del contrato de alquiler del piso situado en esta ciudad en la calle _____, puerta ____, firmado el día _____ entre el que suscribe y Don _____ como arrendatario.

Recibí

El arrenddor
NIF _____